

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Murchio Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 384/2024 del R.G.E.

contro



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 384/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.393,00</b> .....	12



In data 08/10/2024, il sottoscritto Ing. Murchio Aldo, con studio in Via Siena, 17 A - 16100 - Genova (GE), email aldo.murchio@gmail.com, PEC aldo.murchio@ingpec.eu, Tel. 348 1627294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GERMANO JORI, edificio 37, scala UNICA, interno 7, piano 4

## DESCRIZIONE

Il bene si trova nel quartiere di Rivarolo in Via Germano Jori civ 37 int 7 quarto piano. L'edificio è di antica costruzione in struttura mista risalente ai primi anni del 1900. Il portone di accesso da direttamente nel marciapiede della viabilità carraia della via da Ponente verso Levante. Il quartiere recentemente ristrutturato nei riguardo della viabilità presenta l vicinanza di attività commerciali e di sosta dei mezzi di trasporto pubblico. la disponibilità di parcheggio è ancora limitata per le condizioni di ristrettezza della strada principale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GERMANO JORI, edificio 37, scala UNICA, interno 7, piano 4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

I dati agli atti sono esaustivi.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata ha la piena titolarità e proprietà del bene e non risulta coniugata

## CONFINI

Come riportato nell'atto di compravendita i confini sono :

- interno 8 del medesimo civico
- via Germano Jori
- distacco
- vicolo

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	233,50 m	4
Terrazza	24,00 mq	24,00 mq	0,15	3,60 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Catastralmente l'immobile viene individuato con tre vani catastali aventi superficie coperta pari a 32 mq e la planimetria a firma del tecnico Alfredo Brenchich riporta graficamente tale designazione. In effetti nell'atto di compravendita viene fatto riferimento anche al terrazzo annesso che si trova sul lato di ponente che non figura delimitato nella planimetria catastale e la cui superficie non viene computata come area scoperta nella scheda



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'ultimo atto di compravendita, che viene annesso alla presente perizia. è stato stipulato il sei del mese di novembre del 2007 tra il venditore sig. ██████████ in regime di separazione dei beni e la ██████████. Il precedente passaggio di proprietà è avvenuto in data 02.05.2000.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	35	625	8	4	A4	5	3 VANI	32 mq	224,66 €	4	NO

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella documentazione catastale non viene fatto riferimento al terrazzo annesso che viene invece citato nell'ultimo atto di compravendita. tale terrazzo presenta la superficie in pianta di 24 mq e risulta esposto ad ovest.

## PRECISAZIONI

Sono state rinvenute alcune crepe sia nell'appartamento sia le vano scala al piano quarto. L'esecutata ha confermato l'esistenza di tali dissesti da molto tempo.

## PATTI

Non risultano agli atti patti documentati

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in precario stato conservativo per la presenza di alcune crepe visibili nelle fotografie e per la carenza di manutenzione dell'impianto elettrico.

## PARTI COMUNI

---

Costituiscono parti comuni il vano scala che non è dotato di ascensore e l'ingresso comune dell'edificio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono agli atti indicazioni relativi a servitù esistenti

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile risulta esposto ad est ed a Ovest.

L'altezza interna varia tra il massimo di 292 m al minimo di 1,75 m nelle zone perimetrali. I solai sono realizzati con struttura lignea e le pareti portanti sono in muratura portante.

Le finestre sono in pvc come anche le persiane ad anta.

L'acqua calda sanitaria viene riscaldata da boiler elettrico ed il riscaldamento è autonomo ad aria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/11/2023
- Scadenza contratto: 30/09/2026
- Scadenza disdetta: 30/03/2028
- Rilascio: 30/09/2028

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Il contratto di locazione viene riportato in allegato assieme alla registrazione

### ***Canoni di locazione***

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La descrizione ventennale viene esplicitata nella relazione notarile

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### ***Oneri di cancellazione***

Le formalità pregiudizievoli sono elencate nella relazione notarile

## NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare è ad uso abitativo.

Non risulta agli atti degli archivi comunali il certificato di abitabilità e non risulta neanche presente il progetto della costruzione dell'edificio. Presumibilmente è stato costruito nei primi del 1900 in ragione della vetustà degli edifici limitrofi che delimitano la stessa via.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Negli archivi comunali risulta una variazione per opere interne avvenuta nel 1985 (vedi scheae annessa), mentre agli atti risulta che la costruzione avvenuta ante 01-09-1967. No risultano condoni richiesti nè approvati.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non sono agli atti vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile non presenta la possibilità in natura di essere comodamente diviso.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GERMANO JORI, edificio 37, scala UNICA, interno 7, piano 4

Il bene si trova nel quartiere di Rivarolo in Via Germano Jori civ 37 int 7 quarto piano. L'edificio è di antica costruzione in struttura mista risalente ai primi anni del 1900. Il portone di accesso da direttamente nel marciapiede della viabilità carraia della via da Ponente verso Levante. Il quartiere recentemente ristrutturato nel riguardo della viabilità presenta l vicinanza di attività commerciali e di sosta dei mezzi di trasporto pubblico. la disponibilità di parcheggio è ancora limitata per le condizioni di ristrettezza della strada principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 625, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A4, Graffato NO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.940,00

E' stata considerata anche l'incidenza di valore del terrazzo che è citato nell'atto di compravendita.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Genova (GE) - VIA GERMANO JORI, edificio 37, scala UNICA, interno 7, piano 4	35,60 mq	1.150,00 €/mq	€ 40.940,00	100,00%	€ 40.940,00
				Valore di stima:	€ 40.940,00

Valore di stima: € 40.940,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	500,00	€

**Valore finale di stima: € 38.393,00**

Data la vicinanza della scadenza del contratto di locazione e la rendita della locazione è stato applicato un deprezzamento del 5%. Per la messa a norma dell'impianto elettrico e per una minima manutenzione dell'immobile sono stati computati € 500,00

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Catastralmente non risulta annoverato l'annesso terrazzo che è invece citato nell'atto di compravendita

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 25/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Murchio Aldo

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catattale (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - cartografia aerea (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - valutazione OMI (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - scheda archivio edilizia privata (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - fotografie interni ed esterni (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto locazione (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - utimo atto compravendta (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - atti amministrazione (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - cartografia edilizia privata (Aggiornamento al 24/01/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GERMANO JORI, edificio 37, scala UNICA, interno 7, piano 4

Il bene si trova nel quartiere di Rivarolo in Via Germano Jori civ 37 int 7 quarto piano. L'edificio è di antica costruzione in struttura mista risalente ai primi anni del 1900. Il portone di accesso si apre direttamente nel marciapiede della viabilità carraia della via da Ponente verso Levante . Il quartiere recentemente ristrutturato nel riguardo della viabilità presenta la vicinanza di attività commerciali e di sosta dei mezzi di trasporto pubblico. la disponibilità di parcheggio è ancora limitata per le condizioni di ristrettezza della strada principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 625, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A4, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è ad uso abitativo. Non risulta agli atti degli archivi comunali il certificato di abitabilità e non risulta neanche presente il progetto della costruzione dell'edificio. Presumibilmente è stato costruito nei primi del 1900 in ragione della vetustà degli edifici limitrofi che delimitano la stessa via.

**Prezzo base d'asta: € 38.393,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.393,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA GERMANO JORI, edificio 37, scala UNICA, interno 7, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 625, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A4, Graffato NO	<b>Superficie</b>	35,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in precario stato conservativo per la presenza di alcune crepe visibili nelle fotografie e per la carenza di manutenzione dell'impianto elettrico.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene si trova nel quartiere di Rivarolo in Via Germano Jori civ 37 int 7 quarto piano. L'edificio è di antica ostruzione in struttura mista risalente ai primi anni del 1900. Il portone di accesso da direttamente nel marciapiede della viabilità carraia della via da Ponente verso Levante . Il quartiere recentemente ristrutturato nei riguardo della viabilità presenta l vicinanza di attività commerciali e di sosta dei mezzi di trasporto pubblico. la disponibilità di parcheggio è ancora limitata per le condizioni di ristrettezza della strada principale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

